

Số: 43/2020/DS-ST

Ngày 04/9/2020

V/v Tranh chấp quyền sử dụng đất

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN HUYỆN DX, TỈNH QUẢNG NAM

- Thành phần hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán-chủ tọa phiên tòa : Bà Võ Thị Tám.

Các hội thẩm nhân dân: Ông Lê Chính Đông và ông Lưu Văn Quân.

- *Thư ký phiên tòa:* Bà Võ Thị Thanh Bình – Thư ký Tòa án nhân dân huyện DX.

- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện DX tham gia phiên tòa:* Ông Lê Kim Vinh – Kiểm sát viên.

Ngày 04/9/2020 tại Trụ sở Tòa án nhân dân huyện DX, tỉnh Quảng Nam xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 99/2019/TLST-DS, ngày 05/12/2019 về “*Tranh chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 06/2020/QĐXXST-DS, ngày 05/6/2020, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Ngô Quang C, sinh năm 1987 và bà Lê Thị Kim P, sinh năm 1990

Trú tại: Thôn PN, xã DS, huyện DX, tỉnh Quảng Nam.

Bà Lê Thị Kim P ủy quyền cho ông Ngô Quang C tham gia tố tụng, có mặt tại phiên tòa.

- *Bị đơn:* Bà Trần Thị C1, sinh năm 1969, vắng mặt tại phiên tòa.

Trú tại: Khối phố CH, thị trấn NP, huyện DX, tỉnh Quảng Nam.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện lập ngày 03/12/2019, đơn khởi kiện bổ sung lập ngày 26/5/2020 bản tự khai, quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn ông Ngô Quang C trình bày:

Ngày 20/3/2019, vợ chồng ông có nhận chuyển nhượng và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 541, tờ bản đồ số 73, diện tích 137m² tại khối phố CH, thị trấn NP, huyện DX, tỉnh Quảng Nam

Ngày 10/6/2019, ông phát hiện bà Trần Thị C1, nhà ở liền kề với thửa đất của ông đang xây dựng lấn chiếm trên phần đất của ông bà đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên ông đã gửi đơn đến UBND thị trấn NP báo cáo, đề nghị giải quyết tranh chấp. UBND thị trấn NP đã tiến hành hòa giải nhưng cả 2 lần hòa giải bà C1 đều vắng mặt. Phần diện tích xây dựng của bà C1 là 2,7x8,6m (23,22m²), sau đó bà C1 tiếp tục xây dựng thêm phần nền bê tông với diện tích 9,3x2,7m (25,11m²). Tổng diện tích xây dựng lấn chiếm của bà C1 là 48,33m². Tại đơn khởi kiện bổ sung lập ngày 26/5/2020, ông C xác định phần diện tích tranh chấp là 52,65m².

Ông C và bà P yêu cầu bà Trần Thị C1 tháo dỡ công trình xây dựng và trả lại diện tích đất đã lấn chiếm của ông bà là 52,65m² như tình trạng ban đầu.

Ngày 12/12/2019, Tòa án nhân dân huyện DX đã tổng đạt thông báo thụ lý số 99/TBTL ngày 05/12/2019 và thông báo phiên họp công khai chứng cứ ngày 11/12/2019 cho bà Trần Thị C1 thông qua con trai bà là Trần Văn C2 nhưng bà C1 không trả lời ý kiến và không tham gia phiên họp công khai chứng cứ và hòa giải theo quy định.

Do bà C1 thường xuyên đi làm, không có mặt ở nhà tại thời điểm tổng đạt nên Tòa án đã tiến hành giao các văn bản tố tụng cho con trai bà C1 là Trần Văn H để giao cho bà C1 theo đúng quy định. Ngày 21/5/2020, Tòa án nhân dân huyện DX đã làm việc trực tiếp với bà Trần Thị C1 về nội dung vụ án nhưng bà C1 vẫn không hợp tác, có thái độ thách thức, bà thừa nhận công trình xây dựng trên đất của ông C là do bà xây dựng nhưng không việc gì bà phải đến Tòa án và không ký biên bản làm việc. Vì vậy vụ án được giải quyết theo thủ tục chung.

Ý kiến của kiểm sát viên:

- *Về thủ tục tố tụng:* Tòa án nhân dân huyện DX thụ lý vụ án đúng thẩm quyền. Thẩm phán được phân công giải quyết vụ án thực hiện các thủ tục tố tụng theo đúng quy định của pháp luật; thời hạn chuẩn bị xét xử, việc chuyển hồ sơ cho Viện kiểm sát nghiên cứu đúng thời hạn. Hội đồng xét xử và thư ký phiên tòa thực hiện các hoạt động tố tụng tại phiên tòa đúng quy định. Nguyên đơn chấp hành đúng các quy định pháp luật về tố tụng dân sự. Bị đơn nhiều lần nhận giấy triệu tập của Tòa án nhưng không đến Tòa là vi phạm pháp luật tố tụng dân sự

- *Về nội dung:* sau khi xem xét, đánh giá chứng cứ toàn diện nội dung vụ án, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Ngô Quang C và bà Lê Thị Kim P. Buộc bà Trần Thị C1 có nghĩa vụ tháo dỡ phần xây dựng đã lấn chiếm và trả lại diện tích đất tranh chấp cho ông Ngô Quang C.

Các tài liệu, chứng cứ, tình tiết của vụ án gồm:

- Đơn khởi kiện bản tự khai, bản tự khai của ông C, bà P
- Biên bản lấy lời khai bà C1, biên bản xác minh
- Biên bản thẩm định, định giá ngày 25/5/2020.
- Hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất 541, tờ bản đồ số 73 thuộc khối phố CH có nguồn gốc từ ông Trần Văn Anh và bà Võ Thị Trở và được thừa kế cho bà Trần Thị L; chuyển nhượng từ bà Trần Thị L đến người cuối cùng là ông Ngô Quang C và bà Lê Thị Kim P

Các tình tiết sự kiện các bên thống nhất: Không có.

Các tình tiết, sự kiện các bên không thống nhất và ý kiến của các bên:

Ông C yêu cầu trả lại đất đã lấn chiếm. Bà C1 không hợp tác, không chấp hành các thông báo phiên họp công khai chứng cứ và phiên hòa giải của Tòa án nên không tiến hành hòa giải theo quy định

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa và kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng: Bị đơn là bà Trần Thị C1 đã được Tòa án triệu tập họp lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt không vì sự kiện bất khả kháng hoặc trở ngại khách quan nên theo quy định tại điểm b khoản 2 Điều 227 BLTTDS, Tòa án vẫn tiến hành xét xử vắng mặt bà C1.

[2] Về nội dung:

Nguồn gốc thửa đất số 541, tờ bản đồ số 73, diện tích 137m² tại khối phố CH là được tách ra từ thửa đất số 278, tờ bản đồ số 73, diện tích 402m² của ông Trần Văn Anh và bà Võ Thị Trở. Ngày 30/3/2015, các đồng thừa kế của ông Anh, bà Trở (gồm bà Trần Thị L, Trần Thị Chân, Trần Thị Hoa, Trần Thị C1, Trần Thị Lý, Trần Văn Hùng, Trần Văn Công) đã lập văn bản thỏa thuận phân chia tài sản thừa kế theo pháp luật đối với di sản do ông Anh, bà Trở để lại. Theo văn bản này, các đồng thừa kế thống nhất giao quyền sử dụng đất là 402m² tại thửa đất số 278, tờ bản đồ số 73 cho bà Trần Thị L được quyền sử dụng kể từ thời điểm hoàn thành xong việc đăng ký tại cơ quan có thẩm quyền. Trên cơ sở đó Ủy ban nhân dân huyện DX cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất trên cho bà Trần Thị L, vào sổ số CH00489 (trang 58, quyển 58/SĐC), sổ giấy chứng nhận CB 200086 ngày 04/8/2016.

Tháng 01/2018, bà Trần Thị L đăng ký biến động tách thửa đối với thửa đất trên thành 2 thửa thửa 541, diện tích 137m² và thửa 542 diện tích 231,3m² tại Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai DX.

Ngày 02/02/2018, bà Trần Thị L chuyển nhượng thửa đất 541, tờ bản đồ số 73, diện tích $137m^2$ cho ông Phạm Văn Đủ và bà Trần Hoàng Phương. Ông Đủ, bà Phương được Sở tài nguyên môi trường tỉnh Quảng Nam cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CE532999, số vào sổ CS000086 (trang 145, quyển 61/SĐC) ngày 08/3/2018.

Ngày 27/3/2018, ông Phạm Văn Đủ và bà Trần Hoàng Phương chuyển nhượng thửa đất 541, tờ bản đồ số 73, diện tích $137m^2$ cho ông Nguyễn Thành Thoại và bà Nguyễn Thị Vân. Ông Thoại, bà Vân được Sở tài nguyên môi trường tỉnh Quảng Nam cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CE 532960, số vào sổ CS 00128 (trang 145, quyển 61/SĐC) ngày 18/4/2018.

Ngày 18/9/2018, ông Nguyễn Thành Thoại và bà Nguyễn Thị Vân chuyển nhượng thửa đất 541, tờ bản đồ số 73, diện tích $137m^2$ cho bà Nguyễn Thị Minh Nguyệt theo hồ sơ chỉnh lý biến động số 00734CN.1288 ngày 30/10/2018 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai DX.

Ngày 27/12/2018, bà Nguyễn Thị Minh Nguyệt chuyển nhượng thửa đất 541, tờ bản đồ số 73, diện tích $137m^2$ cho ông Nguyễn Quang Thùy và bà Bùi Thị Yến Ly. Ông Thùy và bà Ly được Sở tài nguyên môi trường tỉnh Quảng Nam cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CM 430993, số vào sổ CS 000043 (trang 134, quyển 64/SĐC) ngày 30/01/2019.

Ngày 12/3/2019 ông Nguyễn Quang Thùy và bà Bùi Thị Yến Ly chuyển nhượng thửa đất 541, tờ bản đồ số 73, diện tích $137m^2$ cho ông Ngô Quang C và bà Lê Thị Kim P Nguyệt theo hồ sơ chỉnh lý biến động số 002323CN.336 ngày 20/3/2019 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai DX.

Từ ngày 20/3/2019, ông Ngô Quang C và bà Lê Thị Kim P đã sở hữu và sử dụng thửa đất nêu trên theo đúng hồ sơ pháp lý về quản lý đất đai.

Xét yêu cầu của của ông C và bà P thì thấy:

Ngày 10/6/2019, ông Ngô Quang C phát hiện bà Trần Thị C1 có hành vi xây dựng trên phần đất của ông nên ông có báo cáo với Ủy ban nhân dân thị trấn NP về việc xây dựng trái phép. Ủy ban nhân dân thị trấn NP đã tiến hành lập biên bản vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai và xây dựng vào ngày 18/7/2019 và tổ chức hòa giải 2 lần nhưng bà C1 đều vắng mặt.

Kết quả xem xét thẩm định tại chỗ ngày 25/5/2020 thể hiện phần diện tích do bà C1 xây dựng trên phần đất của ông Ngô Quang C gồm 2 phần: Phần nhà trệt, tường xây gạch 110, nền xi măng có diện tích $2,7 \times 9m = 24,3m^2$, phần diện tích nền móng xi măng từ nhà trệt kéo thẳng ra đến đường bê tông có diện tích $10,5 \times 2,7 = 28,35m^2$ (Trong đó phần xây dựng trên đất là $27,55m^2$, còn lại là xây dựng lấn ra đường bê tông là $0,8m^2$).

Tại biên bản lấy lời khai đương sự ngày 21/5/2020, có sự chứng kiến của trưởng khối phố CH, tuy bà Trần Thị C1 không hợp tác và không ký biên bản nhưng bà thừa nhận phần diện tích xây dựng trên thửa đất ông C là do bà xây dựng, phù hợp với biên bản xác minh ngày 14/5/2020 đối với Trần Văn C2 là con trai bà C1 cũng công nhận công trình trên do bà C1 xây dựng.

Việc xây dựng của bà Trần Thị C1 trên thửa đất số 541, tờ bản đồ số 73 là đất không thuộc quyền sử dụng, sở hữu của bà, không được sự đồng ý của ông Ngô Quang C và bà Lê Thị Kim P. Tổ quản lý đô thị và môi trường thuộc Ủy ban nhân dân thị trấn NP đã lập biên bản và đề nghị bà C1 ngừng xây dựng và tháo dỡ phần diện tích đã xây dựng nhưng bà C1 vẫn không thực hiện thể hiện thái độ xem thường pháp luật và quyền sở hữu sử dụng của người khác.

Từ những phân tích nêu trên có cơ sở chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Ngô Quang C và bà Lê Thị Kim P. Buộc bà Trần Thị C1 trả lại diện tích đã lấn chiếm, xây dựng trái phép là 51.85m^2 . Đồng thời tháo dỡ công trình xây dựng trên đất.

[4] Về án phí: Căn cứ khoản 1 Điều 147 BLTTDS và Điều 27 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 về án phí, lệ phí Tòa án bà Trần Thị C1 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm 5% trên giá trị phần đất đã lấn chiếm theo quy định. Kết quả định giá giá trị thửa đất nêu trên theo giá thị trường là $5.000.000\text{đ}/\text{m}^2$. Nên án phí được tính là $51.85\text{m}^2 \times 5.000.000\text{đ} = 259.250.000 \times 5\% = 12.962.500\text{đ}$ (Mười hai triệu chín trăm sáu mươi hai ngàn năm trăm đồng)

Vì các lẽ trên:

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 2 Điều 203 Luật đất đai năm 2013; Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định “về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án”, tuyên xử:

1- Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Ngô Quang C và bà Lê Thị Kim P.

Buộc bà Trần Thị C1 tháo dỡ phần diện tích xây dựng lấn chiếm với tổng diện tích 51.85m^2 tại thửa số 541, tờ bản đồ số 73. Có tứ cận cụ thể như sau:

- Phía Bắc giáp với đường bê tông
- Phía Tây giáp với đất ông Trần Văn Đức
- Phía Nam giáp phần đất còn lại của ông Ngô Quang C và bà Lê Thị Kim P
- Phía Đông giáp phần đất còn lại của ông Ngô Quang C và bà Lê Thị Kim P

(Có sơ đồ kèm theo).

Buộc bà Trần Thị C1 trả lại diện tích đất 51.85m² tại thửa số 541, tờ bản đồ số 73 trên cho ông Ngô Quang C và bà Lê Thị Kim P.

2- Về án phí:

Bà Trần Thị C1 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm số tiền 12.962.500đ (*Mười hai triệu chín trăm sáu mươi hai ngàn năm trăm đồng*)

Hoàn trả số tiền tạm ứng án phí cho ông Ngô Quang C 918.000đ (Chín trăm mười tám ngàn đồng) theo biên lai thu số 7960 ngày 04/12/2019 của Chi cục thi hành án dân sự huyện DX.

Trường hợp Bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7 và 9 Luật thi hành án dân sự; Thời hiệu thi hành án dân sự được thực hiện theo Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Đương sự có mặt có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án sơ thẩm (04/9/2020), đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được hoặc niêm yết hợp lệ bản án .

Nơi nhận:

- VKSND huyện DX;
- Chi cục THADS huyện DX;
- TAND tỉnh Quảng Nam;
- Các đương sự;
- Lưu HS-AV;

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ
THẨM PHÁN, CHỦ TOẠ PHIÊN TOÀ**

Võ Thị Tám